



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

**D. ILDEFONSO COBO NAVARRETE, SECRETARIO GENERAL DEL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.**

**CERTIFICO:** Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día **veintidós de diciembre de dos mil veintitrés**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. **370**, literalmente dice:

**Estudio de ordenación para cambio de uso en Avenida Argentinita núm. 4 y 4D. (Expte. 10337/2021). Aprobación definitiva.**

Se presenta a Pleno expediente núm. 10337/2021 de la Dirección General de Urbanismo respecto a estudio de ordenación en Avenida Argentinita, n.º 4-4D.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento, de fecha 1 de diciembre de 2023, visado por la Directora General de Urbanismo con fecha 4 de diciembre de 2023, emitido de conformidad con la normativa urbanística vigente, el documento técnico, así como los informes técnicos, jurídicos y sectoriales que obran en el expediente, en el que se hace constar que:

Con fecha de registro de entrada 4 de junio de 2021, D. Gabriel Jesús Fernández Adarve, en representación de Camcar 2014, S.L., Gelo y Tapa 2009, S. L. y Lu&Hans, S.L., presenta solicitud relativa a tramitación de innovaciones del Plan general de ordenación urbana (PGOU) y del Plan parcial P-22, para cambio de uso deportivo privado a residencial singular, en Avda. Argentinita, nº 4-4D, acompañada de documentación técnica, ambiental y acreditativa de la representación aludida.

Remitida la documentación referida, la Administración autonómica competente en materia de medio ambiente, con fecha 27 de octubre de 2021, emite informe ambiental estratégico relativo a la innovación del PGOU planteada, donde determina que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente en sus propios términos.

Con motivo de diversas actuaciones posteriores del interesado, se dictan correlativos actos administrativos y se emiten informes técnicos por el Jefe de Servicio de planeamiento no protegido, fechados los días 27 de abril, 31 de mayo y 11 de agosto de 2022.

A través del sistema ORVE, con fecha de registro de salida 18 de enero de 2023, se remite a la Administración autonómica competente consulta previa de evaluación de impacto en la salud relativa a la pretendida innovación del PGOU, de conformidad con lo solicitado por el interesado y la documentación aportada.

Con fecha de registro de entrada 19 de enero de 2023, el promotor solicita continuar los trámites por la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y acompaña para ello estudio de ordenación para actuación de transformación urbanística de mejora urbana para el cambio de uso urbanístico pretendido inicialmente.

Emitidos informes técnico, de 23 de febrero de 2023, y jurídico, de 7 de marzo de 2023, y elevada propuesta de la Subdirección de Planeamiento; la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de marzo de 2023, acordó, entre otros: “*PRIMERO: Aprobar el proyecto y aprobar inicialmente el estudio de ordenación para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial plurifamiliar uso compatible/alternativo con residencial singular en Avda. Argentinita, nº 4-4D, parcelas catastrales 5772510VG4157B0001EJ y 5772542VG4157B0001EJ.*”

Con fecha de registro de entrada 1 de abril de 2023, el promotor aporta documentación sobre la identidad de propietarios y titulares de derechos u otros interesados requerida en los términos del dispositivo QUINTO del indicado acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

Sometido el expediente administrativo a trámite de información pública, consta la presentación de escritos de alegaciones de D. Francisco Guerrero López y D.<sup>a</sup> Carmen M.<sup>a</sup> de la Linde Valverde, ambos con fecha de registro de entrada 4 de septiembre de 2023; respecto a las que el interesado Camcar 2014, S. L., a través de su representación, formula diversas manifestaciones, con fecha de registro de entrada 4 de octubre de 2023

Con motivo de las observaciones efectuadas en el informe emitido por la Administración autonómica competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tras aportar previo documento (informado técnicamente en sede municipal el día 31 de octubre de 2023), el promotor presenta nueva versión de estudio de ordenación (noviembre 2023), con fecha de registro de entrada 13 de noviembre de 2023.

El expediente administrativo fue sometido al trámite de información pública mediante inserción de anuncios en el Tablón de edictos de la Sede electrónica y Portal de transparencia, desde el día 24 de marzo al 9 de mayo de 2023, y posteriormente de 29 de junio al 31 de agosto de 2023, así como mediante notificación personal a interesados y colindantes.

Consta en el expediente administrativo la presentación de alegaciones por D. Francisco Guerrero López y D.<sup>a</sup> Carmen M.<sup>a</sup> de la Linde Valverde, ambas con fecha de registro de entrada 4 de septiembre de 2023 y con idéntico contenido.

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

Ante tales escritos, CAMCAR 2014, S.L., a través de su representación, presenta, con fecha de registro 4 de octubre de 2023, las siguientes manifestaciones extractadas:

1ª.- Los lucernarios o tragaluces abiertos por los alegantes no son susceptibles de constituir servidumbre de luces (acompaña fotografías).

2ª.- Los alegantes no tienen título alguno de constitución de esa supuesta servidumbre, ni consta inscrita en Registro de la propiedad (adjunta nota simple).

3ª.- Ningún propietario del antiguo camping ha autorizado a los alegantes la apertura de los huecos existentes en la pared de su vivienda.

4ª.- No ha concurrido prescripción adquisitiva por la que quedara constituida tácitamente una supuesta servidumbre.

Las alegaciones también son analizadas en el informe emitido por el Jefe de Servicio de planeamiento no protegido, fechado el día 23 de noviembre de 2023, con las argumentaciones reproducidas a continuación concernientes a cada uno de los siguientes puntos -resumidos- planteados en aquéllas:

a) Cesión ilógica a Ayuntamiento de parcela con destino residencial plurifamiliar adyacente a viviendas unifamiliares, con dificultades de tráfico en calle existente, peligro para residentes y minoración de espacios libres por la necesidad de apertura de nuevo vial.

*“La calle Clarines posee un ancho de 8 m, un 25% superior a la sección mínima de 6 m establecida por el PGOU para calles peatonales o de tráfico restringido, según el artículo 1.3.1.f de la Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización, por lo que no existe ningún problema de movilidad para que dicha calle asuma el tráfico correspondiente a un edificio residencial de 1.000 m<sup>2</sup>t (10 viviendas), no siendo necesario ningún acceso por una calle lateral.”*

b) A lo anterior proponen tres posibles soluciones alternativas.

Alternativa 1: *“La presente actuación de transformación urbanística no se incluye en ninguna de las actuaciones previstas en el artículo 49.4 del Reglamento de la LISTA que permiten reducir el porcentaje de participación de la comunidad, por lo tanto se desestima dicha propuesta.”*

Alternativa 2: *“La ordenación propuesta en el Estudio de Ordenación se ha proyectado buscando la mejora del bienestar de la población teniendo en cuenta todos los condicionantes del área homogénea, entre la que destaca la comunicación*

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

*entre las dos agrupaciones de viviendas unifamiliares (una con acceso a través de la calle Sol y Sombra y otra con acceso por la Av. Luis Miranda Dávalos) que actualmente se encuentran aisladas. Colocar la parcela municipal en la calle Paseillo implicaría mantener la barrera física existente entre ambas agrupaciones de viviendas unifamiliares, además de que con dicha ordenación no se tendría menor impacto visual ni tampoco mejor eficiencia energética y mejor orientación. Destacar que las parcelas donde se ubican los supermercados LIDL y Mercadona no forman parte del área homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación.*

*Por tanto se desestima dicha propuesta.”*

Alternativa 3: *“Como se ha expresado en la alegación anterior, la ordenación propuesta en el Estudio de Ordenación busca la mejora del bienestar de la población, por lo que se ha considerado que para la parcela en cuestión la calificación de residencial plurifamiliar propuesta es la mejor opción para poder materializar la edificabilidad correspondiente al diez por ciento del incremento de aprovechamiento urbanístico (1.001,9 m<sup>2</sup>t), ocupando una menor superficie y teniendo en cuenta los condicionantes de partida: adosamiento a la medianería vista manteniendo su misma altura; y separación de H/2 (H = altura del edificio) de la parcela colindante con el fin de no generar una nueva medianería vista en la parcela en la que se localiza actualmente el supermercado LIDL.*

*Por otra parte, se ha recibido escrito del representante legal de la mercantil CAMCAR 2014, S.L., propietaria de la parcela con referencia catastral 5772510VG4157B0001EJ, en el que manifiesta que no existe la servidumbre de luces a las que se hace referencia en la alegación.*

*Así pues se desestima dicha propuesta.”*

b) Manifiestan el mal estado de la vegetación en las parcelas incluidas en el ámbito del estudio de ordenación y otras colindantes.

*“Con la aprobación del presente Estudio de Ordenación se recuperará medio ambientalmente la zona incluida en su ámbito, principalmente por dos razones: se ejecutará una parcela de 3.052 m<sup>2</sup>s calificada como espacios libres y zonas verdes constituida por una zona verde ajardinada con 105 árboles, un espacio libre con pavimento filtrante y mobiliario urbano, y una zona de juegos destinada al ocio y esparcimiento de la población; y por otro lado, la parcela de 5.449 m<sup>2</sup>s calificada como residencial plurifamiliar bloque abierto “Argentinita” dispondrá también de una zona verde ajardinada privada de 1.362 m<sup>2</sup>s.*

*Respecto a las parcelas no incluidas en su ámbito, nada que decir puesto que no son competencia del presente Estudio de Ordenación.”*

De acuerdo con el art. 83.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP), la comparecencia en el trámite de información pública no otorga, por sí misma, la condición de interesado. No obstante, quienes presenten alegaciones u observaciones

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 4 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

en este trámite tienen derecho a obtener de la Administración una respuesta razonada, que podrá ser común para todas aquellas alegaciones que planteen cuestiones sustancialmente iguales.

Con fecha 11 de abril de 2023, la Delegación territorial en Granada de la Consejería de agricultura, pesca, agua y desarrollo rural, mediante oficio del Jefe de Servicio de dominio público hidráulico y calidad de las aguas, en relación con el informe autonómico en materia de aguas, comunica que *“el Organismo competente para informar es la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir”*.

Por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se emite informe favorable (que contiene condiciones generales), fechado el día 12 de mayo de 2023.

Respecto a las consultas formuladas a las compañías suministradoras, Emasagra, S.A., mediante informe de 3 de noviembre de 2023, comunica resumidamente:

a) Existen redes de abastecimiento y saneamiento aptas para atender los servicios futuros.

b) Una vez los promotores realicen los proyectos de urbanización y edificación correspondientes y aporten los datos de dotaciones y puntos de conexiones necesarios, se estudiará las redes como mejor opción de conexión futura desde el punto de vista operativo, así como diámetros de acometidas, posición y posibles refuerzos.

c) Las parcelas son atravesadas longitudinalmente por una red de pluviales particular, proveniente de la zona comercial aguas arriba, conectada al colector de saneamiento público, cuya existencia habrá de tenerse en cuenta en las futuras actuaciones previstas, así como su desvío si fuera necesario para mantener su uso y evacuación al colector.

Además, el promotor incorpora, como anexo, en el último documento de estudio de ordenación (noviembre 2023) el escrito de Edistribución redes digitales, S.L.U., de 4 de noviembre de 2023, relativo a las condiciones técnico-económicas del suministro eléctrico pedido.

Solicitado informe preceptivo y no vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y art. 107 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley (RGLISTA), tras varias actuaciones, se emite, el día 15 de septiembre de 2023, por la Delegación territorial en Granada, en sentido desfavorable por las diversas observaciones especificadas en el mismo; sin

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 5 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

que sea necesario remitir a esa Delegación territorial de nuevo el instrumento para la emisión de nuevo informe previo a su aprobación definitiva.

Al respecto, en la última versión del estudio de ordenación (noviembre 2023), en el apartado 6.1.2, se explica cómo ha sido atendida cada una de las observaciones efectuadas en el referido informe y se concluye: *“Se considera que en el presente Estudio de Ordenación se han tenido en cuenta todas las observaciones del informe preceptivo emitido...”*

El Jefe de Servicio de planeamiento no protegido, en el informe emitido con fecha 23 de noviembre de 2023, respecto a esta última versión del estudio de ordenación (noviembre 2023), concluye *“que la nueva versión del Estudio de Ordenación presentada se adecúa a la legislación urbanística, pero como este informe daría lugar a un precedente respecto a las dotaciones locales en las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, contrario a lo expresado por los servicios técnicos de la Junta de Andalucía, lo elevo a instancias superiores para su análisis y ratificación si así lo estiman oportuno”*, con fundamento en los argumentos siguientes:

*“El ámbito del Estudio de Ordenación se circunscribe a las parcelas sitas en avenida de la Argentinita n.º 4 y 4(D), con referencia catastral 5772510VG4157B0001EJ y 5772542VG4157B0001EJ, que abarca una superficie de 9.001 m<sup>2</sup>, siendo su objetivo el cambio del uso pormenorizado establecido por el vigente PGOU-2001 y Plan Parcial P-22 (Plan Parcial procedente del PGOU/85) y el incremento de su aprovechamiento urbanístico, pasando de un Equipamiento Comunitario Deportivo Privado a un uso Residencial Plurifamiliar alternativo (compatible) con el de Residencial Singular, y proponiendo la generación de dos parcelas residenciales, una de 5.449 m<sup>2</sup> y otra de 500 m<sup>2</sup> de superficie, una parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres de 2.803 m<sup>2</sup> de superficie y otra destinada a Sistema Local de Espacios Libres de 249 m<sup>2</sup> de superficie.*

*La actuación de mejora urbana propuesta se justifica y motiva en que con la nueva ordenación se generaría en el actual solar, en el cual nunca se desarrolló el uso deportivo y que actualmente se encuentra en situación de abandono, una parcela de uso residencial comunitario en el cual se prestaría un servicio social, una parcela residencial municipal, un sistema general y un sistema local de espacios libres que comunicarían las dos agrupaciones de viviendas unifamiliares (una con acceso a través de la calle Sol y Sombra y otra con acceso por la Av. Luis Miranda Dávalos), actualmente sin comunicación entre ellas por la barrera física que supone las parcelas objeto del Estudio de Ordenación, permeabilizando la zona y generando por un lado una zona de esparcimiento, reposo y ocio de la población y, por otro, un sistema de movilidad peatonal y transporte no motorizado que fomente el desplazamiento a pie a través de un recorrido confortable desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire y del confort acústico.*

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 6 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

La nueva ordenación propuesta para el área homogénea es la indicada en los planos n.º 4.1 y 4.2 de la cartografía de ordenación. El incremento de aprovechamiento urbanístico es de 10.019 uua (de 967 a 10.946), siendo los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana propuesta, según lo dispuesto en el artículo 28 de la LISTA, los siguientes:

a) Entrega al Ayuntamiento de Granada, y con destino al patrimonio público de suelo, de la parcela libre de cargas de 500 m<sup>2</sup> de superficie descrita en los planos de la cartografía de ordenación y en la memoria del Estudio de Ordenación, con el fin de materializar el diez por ciento del incremento de aprovechamiento urbanístico, el cual se corresponde con 1.001,9 uua.

b) Entrega al Ayuntamiento de Granada del suelo calificado como sistema general de espacios libres descrito en los planos de la cartografía de ordenación y en la memoria del Estudio de Ordenación, el cual posee una superficie de 2.803 m<sup>2</sup> resultado del incremento de población en 263 habitantes por el cambio de uso pormenorizado del área homogénea (2,4 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>t). Dicha superficie se ha calculado teniendo en cuenta que el estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres establecido en el Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA (publicado en el BOP n.º 93 de 19 de mayo de 2009) es de 10,67 m<sup>2</sup>s/habitante.

c) Entrega al Ayuntamiento de Granada del suelo calificado como sistema local de espacios libres descrito en los planos de la cartografía de ordenación y en la memoria del Estudio de Ordenación, el cual posee una superficie de 249 m<sup>2</sup>, resultado de tener en cuenta lo establecido en el artículo 82.5 del Reglamento de la LISTA.

Respecto a la dotación local ha de destacarse las siguientes cuestiones:

1.- El Reglamento de la LISTA no establece que la reserva dotacional sea proporcional al incremento de población, si no que se calcule en base al incremento de población pero teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubique. En el caso de que la reserva dotacional fuese proporcional al incremento de población en función de su nivel dotacional objetivo, como sostienen los servicios técnicos de la Junta de Andalucía en su informe de fecha 15 de septiembre de 2023, daría lugar a que en aquellas zonas de la ciudad que posean un alto nivel dotacional deberían generarse mucho suelo dotacional, quizás no siendo necesario en su totalidad, mientras que en aquellas otras zonas de la ciudad donde este nivel dotacional objetivo fuese muy bajo o nulo, y donde si que fuese necesario generar mucho más suelo dotacional, habría que generar muy poco o ninguno, lo que va en contra de la propia lógica y de las necesidades dotacionales de las distintas zonas de suelo urbano de la ciudad.

De hecho, si esto fuese así en el caso que nos ocupa, la superficie destinada a dotaciones locales que habría que generar en el área homogénea sería de 5.608 m<sup>2</sup>s (para un incremento de población de 263 habitantes), y no de 603,50 m<sup>2</sup>s como se establece en el informe de los servicios técnicos de la Junta de Andalucía de fecha 15 de septiembre de 2023 (cometen un error al obtener el número de habitantes pues, con una edificabilidad lucrativa de 180.230 m<sup>2</sup>t en la zona de suelo urbano en

Código seguro de verificación: CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 7 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

la que se integra el área homogénea, el número de habitantes es de 4.326 y no de 43.255 habitantes como señalan en su informe, considerando para su cálculo 100 m<sup>2</sup>/viv y 2,4 hab/viv). Esto implicaría, según lo informado por los servicios técnicos de la Junta de Andalucía, que en el área homogénea en cuestión habría que generar un sistema general de espacios libres de 2.803 m<sup>2</sup>s, un sistema local de 5.608 m<sup>2</sup>s y una parcela municipal para materializar el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico de 500 m<sup>2</sup>s, lo que suma en total 8.911 m<sup>2</sup>s de cesión en un ámbito de 9.001 m<sup>2</sup>s.

Hay que destacar que para la configuración de las zonas homogéneas de suelo establecidas en el Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA no se tuvo en cuenta, lógicamente, el nivel dotacional de éstas, sino que se diseñaron con el fin de establecer su uso, edificabilidad global y densidad de viviendas, lo que ha dado origen a que existan grandes diferencias entre ellas respecto a sus niveles dotacionales objetivo.

2.- La zona de suelo urbano en la que se integra el área homogénea está constituida por los planes parciales de suelo en transición P-22, P-23 y P-24 (planes parciales procedentes del PGOU/85), siendo los niveles dotacionales actuales de esta zona de suelo urbano, calculados según lo dispuesto en el Reglamento de la LISTA, los siguientes:

Superficie =	374.759 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad residencial =	180.230 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad lucrativa no residencial =	869 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad infraestructuras =	18.676 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad dotacional objetivo =	29.929 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad Total =	229.704 m <sup>2</sup> t
Superficie EL y ZV objetivo =	60.099 m <sup>2</sup> s
Superficie Equipamientos objetivo =	32.143 m <sup>2</sup> s
Superficie Dotacional objetivo =	92.242 m <sup>2</sup> s
Superficie EL y ZV existente =	58.698 m <sup>2</sup> s
Superficie Equipamientos existente =	22.025 m <sup>2</sup> s
Superficie Dotacional existente =	80.723 m <sup>2</sup> s
Nivel Dotacional objetivo =	0,4016 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
Nivel Dotacional existente =	0,3514 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t

Con la nueva ordenación propuesta para el ámbito (edificabilidad residencial de 10.946 m<sup>2</sup>t, sistema general de espacios libres de 2.803 m<sup>2</sup>s y sistema local de espacios libres de 249 m<sup>2</sup>s) los nuevos niveles dotacionales para esta zona de suelo urbano serían los siguientes:

Nivel Dotacional objetivo =	0,3775 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t
Nivel Dotacional existente =	0,3371 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t

La reducción respecto a los niveles dotacionales previos a la actuación de transformación urbanística de mejora urbana se debe a dos cuestiones: por un lado a que el uso pormenorizado del suelo que va a ser modificado es el de equipamiento deportivo privado (equipamiento básico con un computo del 20% de su superficie para el cálculo del nivel dotacional) y, por otro lado, que 2.803 m<sup>2</sup> de superficie del

Código seguro de verificación: CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 8 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

*ámbito pasa a ser calificada como Sistema General de Espacios Libres que no computa a la hora de calcular el nivel dotacional de la zona.*

*Ahora bien, si se analiza la zona de suelo urbano en cuestión como si se tuviesen que generar dotaciones locales a través de una actuación de transformación urbanística (ATU) de nueva urbanización en suelo rústico, el nivel dotacional objetivo a alcanzar sería:*

$$\text{Nivel Dotacional objetivo} = 0,3071 \text{ m}^2/\text{s/m}^2 \text{ (*)}$$

*(\*) Calculado para las 51 viviendas/Ha de esta zona de suelo urbano con una reserva de dotaciones locales de 16 m<sup>2</sup>/s/habitante (2,4 habitantes/vivienda), tal y como se dispone en el artículo 82.6 del Reglamento de la LISTA.*

*Como puede observarse, el nivel dotacional objetivo a alcanzar (0,3071) es inferior al que quedaría en la zona de suelo urbano tras la ATU de mejora urbana propuesta (0,3775) e incluso inferior a su nivel dotacional existente (0,3371), lo que viene a indicar que la zona de suelo urbano en la que se incluye el área homogénea delimitada en el estudio de ordenación está mucho más dotada de espacios libres, zonas verdes y equipamientos básicos que la exigida por la LISTA para una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización. Esto se debe principalmente a que la mayoría de los sistemas generales de espacios libres que se generaron por los planes parciales P-22, P-23 y P-24 fueron calificados por el vigente PGOU como sistemas locales de espacios libres, por lo que han pasado a computar a la hora de calcular el nivel dotacional objetivo de esta zona de suelo urbano, disparando dicho valor.*

*3.- La LISTA no establece en sus artículos 3.2 y 86.1, ni tampoco el Reglamento de la LISTA en sus artículos 47.3.b), 82 y 251, que las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana han de mantener los estándares dotacionales ya alcanzados en la ciudad existente, como reflejan los servicios técnicos de la Junta de Andalucía en su informe de 15 de septiembre de 2023.*

*Lo que la LISTA dispone en su artículo 86.1 (los demás artículos no tienen relación alguna con el mantenimiento de los estándares dotacionales) es que la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.*

*Respecto a la primera parte del artículo destacar que la nueva ordenación propuesta se funda claramente en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, pues de un solar actualmente en situación de abandono se obtendría por una parte un parque para el uso y disfrute de la población de 3.052 m<sup>2</sup>s en la que se incluye una zona de juego de 249 m<sup>2</sup>s, el cual comunicaría dos agrupaciones de viviendas unifamiliares actualmente sin comunicación entre ellas permeabilizando la zona, dando lugar a un sistema de movilidad peatonal y transporte no motorizado que fomente el desplazamiento a pie a través de un recorrido confortable desde el punto de vista del*

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 9 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

*paisaje, de la calidad del aire y del confort acústico; por otra parte una parcela municipal de 500 m<sup>2</sup>s con una edificabilidad de 1.001,9 m<sup>2</sup>t; y por último una parcela que va a ser destinada a residencia comunitaria que prestaría un servicio social, tal y como se dispone en los artículos 6.1.17.4 y 6.2.8.1.1 del PGOU.*

*Respecto a la segunda parte del artículo, resaltar que en el área homogénea que se delimita en el Estudio de Ordenación no existen dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, siendo por tanto nula la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico. Sin embargo van a crearse 3.052 m<sup>2</sup>s (2.803 + 249) de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.*

*Por otro lado, en la memoria económica de la nueva versión del Estudio de Ordenación se especifica que las actuaciones urbanizadoras no supondrán impacto alguno en las haciendas públicas, ya que los costes ocasionados por la implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y los servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes correrán a cargo de los promotores de estas actuaciones urbanizadoras, cumpliendo de esta manera con lo dispuesto en los artículos 28 de la LISTA y 49.1 del Reglamento de la LISTA.”*

Según el art. 22.1 del TRLSRU, art. 62.3 de la LISTA, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), arts. 36.1, 38, 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental (LGICA), se tramita la correspondiente evaluación ambiental estratégica y, al efecto, la Administración autonómica competente en materia de medio ambiente, con fecha 27 de octubre de 2021, emite informe ambiental estratégico relativo a la innovación del PGOU planteada inicialmente, donde determina que la “*Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular en Avenida Argentinita nº 4 y 4D*” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico”, y contiene en el apartado de condicionado, entre otros: “*C. El planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.*”

A través del sistema ORVE, con fecha de registro 21 de agosto de 2023, se traslada a esa Administración autonómica el informe conjunto municipal emitido con fecha 29 de junio de 2023, en el que, entre otros extremos, se desprende que el posterior estudio de ordenación (como instrumento de ordenación urbanística exigido por la LISTA, con motivo de la continuación del procedimiento por las reglas de esta Ley, al amparo de su disposición transitoria tercera) no implica cambios a efectos ambientales y se pueden conservar las actuaciones del órgano ambiental por no ver afectado su contenido (informe ambiental estratégico); sin que obre en el expediente administrativo otro pronunciamiento de la Administración autonómica.

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 10 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

Al amparo del art. 56 de la Ley 16/2001, de 23 de diciembre, de salud pública de Andalucía (LSPA), en relación con el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, se realiza consulta previa de evaluación de impacto en la salud relativa a la innovación del PGOU pretendida inicialmente, mediante oficio, fechado el día 7 de marzo de 2023, el Director General de salud pública y ordenación farmacéutica, comunica, entre otros aspectos:

*“... de momento, no puede eximirse a este instrumento de ordenación urbanística de someterse a evaluación de impacto en salud ya que la información facilitada no resulta suficiente...”*

*“... aún sería posible llegar a descartar la existencia de impactos significativos sobre la salud y, con ello, eximir a la innovación de someterse a evaluación de impacto en la salud. Para ello, podrá realizar una nueva consulta ampliando la memoria presentada según lo indicado anteriormente, y todo ello siempre que no se haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento.”*

*“En cualquier caso, se recuerda que sólo podrán estar sometidos a EIS:*

*Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 1.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento EIS en Andalucía, en aquellos casos en los que la tramitación del planeamiento sea conforme a la Disposición transitoria 3ª de la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y por tanto se acojan a su tramitación conforme a la anterior normativa (Ley 7/2002, LOUA).*

*Los instrumentos de ordenación establecidos en la Disposición Final 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el resto de casos.”*

Dentro del apartado 4.2.2 del último documento de estudio de ordenación (noviembre 2023), se afirma que su ámbito no está incluido en ningún área urbana socialmente desfavorecida, al tenor de lo dispuesto en la Orden de 13 de junio de 2016 y anexo I (considerado vigente a este efecto por remisión normativa) del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

En consecuencia, al continuar el procedimiento urbanístico conforme a las determinaciones de la LISTA (apartado segundo de su disposición transitoria tercera), mediante la tramitación del correspondiente estudio de ordenación, se deriva que -de acuerdo con la vigente redacción del art. 56 de la LSPA, letra b).3º del apartado primero- este instrumento de ordenación urbanística detallada no está incluido en los supuestos sometidos a informe de evaluación del impacto en la salud.

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 11 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

El art. 28, en relación con el art. 61.4 y disposición transitoria segunda (apartado tercero), de la LISTA y el art. 49, en relación con el art. 82 (apartados quinto y octavo) y disposición transitoria tercera (apartado primero), del RGLISTA enumeran los deberes de la promoción de ATU de mejora urbana en suelo urbano y rigen las particularidades de las entregas, libres de cargas y urbanizadas, de suelo pertinentes.

De acuerdo con el art. 88.2 de la LISTA, en relación con el art. 90 (presupuestos de la actividad de ejecución), y correlativos arts. 124.1.a), 125 y 237 y ss. del RGLISTA, la ejecución de la ATU de mejora urbana se desarrollará mediante actuación asistemática (arts. 109 y ss.), que incluirá, en su caso, las actividades de gestión y de urbanización; salvo que pueda legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión. El régimen jurídico de las actuaciones de urbanización se complementa con el contenido de los arts. 188 y ss. del RGLISTA.

El expediente administrativo ha sido informado en la sesión ordinaria de la Junta municipal de Distrito Beiro celebrada el día 19 de octubre de 2023.

La aprobación definitiva, previos informes técnicos o jurídicos procedentes, cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental, se adoptará motivadamente en los términos regulados en el art. 79 de la LISTA y art. 109 del RGLISTA.

El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 75.1 de la LISTA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (salvo lo establecido en el apartado segundo del precepto), y el art. 98.1 del RGLISTA remite a los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas reguladoras de su estructura, organización y funcionamiento.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, LBRL, y art. 16.1.i del Reglamento Orgánico Municipal, ROM, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM).

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 12 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

El R. D. 128/2018, de 16 de marzo, que regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional (RRJFALHN), su art. 3.3.d).7º contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación o derogación de instrumentos de planeamiento; que podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art. 3.4 del RRJFALHN).

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

.....

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 17 votos a favor emitidos por los/las 15 Concejales/Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, Dña. María Rosario Pallares Rodríguez, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. Jorge Iglesias Puerta. Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguerol, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno y Dña. Elisa Campoy Soler y las 2 Concejales del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

- 10 abstenciones emitidas por los/las 10 Concejales/Concejales del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 11 de diciembre de 2023, y de conformidad con lo establecido en los arts. 69 y 78 a 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); arts. 5, 92, 109 a 111 y disposición transitoria 12ª del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA); supletoriamente en lo que resulte compatible, Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; art. 25.2 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU); art. 18 de la Ordenanza Municipal de transparencia y buen gobierno (BOP nº 150, de 8 de agosto de 2016); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente art. 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 13 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

bases del régimen local, y en idénticos términos el art. 16.1.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento, de fecha 1 de diciembre de 2023, visado por la Directora General de Urbanismo con fecha 4 de diciembre de 2023 **acuerda** por mayoría (17 votos a favor y 10 abstenciones):

**PRIMERO:** Desestimar las alegaciones formuladas por D. Francisco Guerrero López y D.<sup>a</sup> Carmen M.<sup>a</sup> de la Linde Valverde, por las razones contenidas argumentadas al respecto en el informe emitido por el Jefe de Servicio de Planeamiento no protegido, fechado el día 23 de noviembre de 2023, y reproducida en la fundamentación de este acuerdo.

En relación sobre las manifestaciones relativas al mal estado de la vegetación de determinadas parcelas colindantes con su inmueble, se insta a que, por el servicio municipal correspondiente, se inicien las actuaciones administrativas que procedan.

**SEGUNDO:** Aprobar definitivamente el estudio de ordenación (documento noviembre 2023) para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial plurifamiliar uso compatible/alternativo con residencial singular en Avda. Argentinita, nº 4-4D, parcelas catastrales 5772510VG4157B0001EJ y 5772542VG4157B0001EJ, promovido por Camcar 2014, S.L., Gelo y Tapa 2009, S. L. y Lu&Hans, S.L.

**TERCERO:** Se pone en conocimiento de los promotores las siguientes obligaciones en relación con el citado estudio de ordenación:

- Las entregas de suelo a esta Administración, dimanantes como deberes de la actuación de la transformación urbanística de mejora urbana, se realizarán libres de cargas y urbanizadas, de conformidad con la normativa y procedimiento aplicables.

- Cumplir, en la ejecución física y conforme al procedimiento pertinente, la condición recogida en el informe ambiental estratégico de implantar “arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático”.

- Respetar las condiciones generales, que en su caso resulten aplicables, contenidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 12 de mayo de 2023.

- Tener en consideración las condiciones técnicas de las compañías suministradoras y tener en cuenta, en las futuras actuaciones, la existencia de la red de pluviales particular que atraviesa las parcelas, así como su desvío si fuera necesario para mantener su uso y evacuación al colector de saneamiento público.

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 14 de 15





## AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

**CUARTO:** Declarar extinguida la suspensión, determinada por el acuerdo de aprobación inicial, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito del estudio de ordenación.

**QUINTO:** Notificar este acto administrativo a los interesados, colindantes y alegantes, así como al Catastro a los efectos del art. 110.3 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley 7/2021, de 2 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**SEXTO:** Una vez depositado y registrado el estudio de ordenación en los Registros administrativos municipal y autonómico de instrumentos de ordenación urbanística (accesibles a través de la sede electrónica, portal web, de ambas Administraciones), se procederá a la publicación en el Boletín oficial de la provincia y Portal de la Administración urbanística del presente acuerdo, junto al articulado de las normas urbanísticas y demás información preceptiva, en los términos establecidos normativamente.

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente en Granada, en la fecha abajo indicada.

Código seguro de verificación: **CSE2R71PMBQJ06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

29-12-2023 10:54:45

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 15 de 15

